

## **Erstbezug Reihenhaus mit hochwertiger Ausstattung in St. Florian!**



**Objektnummer: 7834/203**

**Eine Immobilie von LP Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| <b>Art:</b>              | Haus - Reihenhaus       |
| <b>Land:</b>             | Österreich              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 4782 St. Florian am Inn |
| <b>Baujahr:</b>          | 2024                    |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 97,85 m <sup>2</sup>    |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 102,37 m <sup>2</sup>   |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                       |
| <b>WC:</b>               | 2                       |
| <b>Terrassen:</b>        | 1                       |
| <b>Stellplätze:</b>      | 2                       |
| <b>Garten:</b>           | 13,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 340.000,00 €            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Niklas Buchrucker, BSc**

BL Immobilien GmbH  
Blütenstraße 11  
4040 Linz



## Objektbeschreibung

Erleben Sie Wohnen auf höchstem Niveau in einem der exklusiven Reihenhäuser in St. Florian am Inn. Mit den Mittelhäusern entscheiden Sie sich für eine ebenso stilvolle wie durchdachte Alternative zur Eigentumswohnung – mit **eigener Terrasse, Garten, zwei Stellplätzen und einem komfortablen Raumangebot** für modernes Wohnen.

### Ihre Vorteile im Überblick:

- Ca. 102 m<sup>2</sup> **Nutzfläche**, clever auf zwei Etagen verteilt
- **Helle, offene Wohnküche** mit Zugang zur großzügigen Sonnenterrasse und dem privaten Garten
- **3 ruhige Schlafzimmer** im Obergeschoss – perfekt für Familien oder Home-Office
- **Zwei hochwertige Sanitärräume** (Bad mit ebenerdig begehbare Dusche & Fenster, WC + separates Gäste-WC)

### Moderne Haustechnik & hochwertige Ausstattung:

- **Fliegengitter an allen Fenstern**: Lüften ohne Insekten – für ruhige Nächte und ein angenehmes Raumklima
- **Elektrische Raffstores**: Individuelle Licht- und Sichtregulierung auf Knopfdruck
- **3-fach-verglaste Fenster**: Optimale Wärmedämmung und Lärmschutz
- **Fußbodenheizung in allen Räumen**: Wohlige Wärme und mehr Platz ohne Heizkörper
- **Energieeffiziente Luftwärmepumpe**: Nachhaltige Heizlösung mit niedrigen Betriebskosten
- **Technisch zukunftsfit**: Hochwertige Installationen, langlebig und wartungsarm

## **Privates Parken mit praktischem Extra:**

Jedes Haus verfügt über einen überdachten **Carportparkplatz**, einen **zusätzlichen Freistellplatz** sowie einen **abgeschlossenen Abstellraum** direkt beim Carport – ideal für Fahrräder, Gartengeräte oder saisonale Dinge.

Auch E-Ladestationen können problemlos beim Haus angeschlossen werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <2.500m  
Apotheke <4.000m  
Klinik <8.500m  
Krankenhaus <4.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <2.500m

### **Sonstige**

Bank <2.500m  
Geldautomat <2.500m  
Post <4.000m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <4.500m  
Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap